

Akm 247: Kortteli 370, asemakaava

Kehittämislautakunta 16.02.2022 § 35

171/10.02.03/2022

Valmistelija kaavoitusarkkitehti Mikko Törmänen

Raahen kaupunginhallitus on hyväksynyt kaavoitusohjelman vuodelle 2022 10.1.2022 § 6.

Korttelin 370 asemakaavamuutos on kaavoitusohjelman 2022 (kohta 6.5) mukainen hanke. Kaavoitus käynnistetään Raahen kaupungin aloitteesta.

Koska asemakaavamuutos on vaikutuksiltaan vähäinen, Raahen kaupungin hallintosäännön mukaan (§ 23, kohta 5) asemakaavan hyväksyy kaupunginhallitus. Korttelin 370 asemakaavamuutoksessa maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 § mukainen vireilletulosta tiedottaminen ja valmisteluvaiheen kuuleminen tapahtuu osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla.

Suunnittelualue sijaitsee Pattijoen kaupunginosassa, Pattijoen ranta-alueen läheisyydessä, noin 5 kilometrin etäisyydellä Raahen kaupungin keskustasta.

Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsevat noin 0,5 km:n etäisyydellä Pattijoen kirkko, Pattasten koulu sekä sen läheisyydessä oleva monipuolinen virkistys- ja urheilualue.

Asemakaavamuutosalueen lähiympäristö on rakentunut pientalovaltaisena, voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Alueella ei ole rakentamatonta tonttireserviä.

Kortteli 370 rajautuu Tervaluodontien ja Arokankaantien katualueisiin. Korttelia kehystää pohjoisessa ja lännessä lähivirkistysalueet (VL). Tervaluodontie on alueen pääkokoojakatu, joka johtaa autoliikenteen Mansikkakarintien kautta pääkatuverkolle.

Suunnittelukohteena on Pattijoen kaupunginosan kiinteistö (678-415-24-154), jonka omistaa Raahen kaupunki. Tontti on vuokrattu yksityisen päiväkodin käyttöön. Kiinteistöllä sijaitsee vuonna 2007 rakennettu pientalo (270 k-m²) ja autotalli/varastorakennus (59 k-m²).

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on uudistaa voimassa oleva asemakaava, koska yksityinen päiväkotitoimitus on lakkauttamassa toimintansa. Tarkoituksena on mahdollistaa olemassa olevan rakennuksen asuinkäyttö sekä asemakaavoittaa laajahko tontti (3267 m²) useammalle asuinrakennukselle. Asemakaavahankkeesta on neuvoteltu tontin vuokraoikeuden haltijan kanssa.

Voimassa oleva asemakaava

Kaavamuutosalueella on voimassa Pattijoen kunnan valtuuston 19.12.2002 hyväksymä asemakaava. Kaavamuutosalueen pohjoispuoli on asemakaavoittamaton.

Asemakaavassa kortteli 370 on varattu julkisille lähipalveluille lasten päiväkotia varten (Y-1). Korttelin kerrosalasta saadaan enintään kolmeneljäsosaa (3/4) käyttää asuintilaksi.

Asemakaavan mukaan tontille sallitaan kaksikerroksinen rakentaminen siten, että rakennuksen ensimmäisen kerroksen pinta-alasta saa käyttää toisen kerroksen tasolla kolmeneljäsosaa (3/4) kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan on 0,25.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 11.4.2007 § 20 hyväksymä ”Keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava, Raahe 2030”. Osayleiskaavassa asemakaavamuutosalue sijaitsee pientalovaltaisella asuntoalueella (AP), joka varataan erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille sekä pienkerrostaloille. Alueelle saa sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Lisärakentaminen edellyttää asemakaavan laatimsta.

Suunnittelualueen pohjoispuolella on yleiskaavassa varaus uudelle kokoojatien yhteydelle Mansikkakarintieltä valtatielle 8. Uuden tien yhteyden varten sijoittuu runsaasti, vielä asemakaavoittamattomia, tulevaisuuden asuntoaluevarauksia.

Suunnittelualueen pohjoispuolen maisemallisesti merkittävät peltoaukeat (MA) ja virkistysalueet huomioidaan kaavaratkaisua muodostettaessa.

Asemakaavan laatii Raahen kaupungin kaavoitusyksikkö. Kaavanlaatijana toimii kaavoitusarkkitehti Mikko Törmänen.

Asemakaavoitus kuulutetaan vireille.

Kaavoitusmenettelyyn sisältyvä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään ja täydennetään tarpeen mukaan kaavoitusprosessin aikana.

Asia esitellään kokouksessa.

Liite

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 4.2.2022.

Esittelijä

Kehittämiskeskuksen johtaja Pitkänen Pasi

Päätösesitys

Kehittämislautakunta

- merkitsee tiedoksi liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

- ilmoittaa asemakaavan muutoksen vireilletulosta sekä osallistumis- ja

arviointisuunnitelman nähtävilläolosta Raahelaisessa, kaupungin verkkosivuilla ja virallisella ilmoitustaululla.

- ilmoittaa asemakaavan muutoksen vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta postitse suunnittelualueen ja siihen rajautuvien kiinteistöjen maanomistajille ja vuokramiehille.

Päätös

Hyväksyi esityksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että teollisuusasiamies Harri Tuomikoski ja kaavoitusarkkitehti Mikko Törmänen poistuivat kokouksesta tämän asiakohdan käsittelyn jälkeen klo 18.54.